



UDDU STEINAR SIV ARK MNAL NPA
POSTBOKS 131
7101 RISSA

Byggesak - Damveien 11 - gbnr. 280/47 - bruksendring - Rammetillatelse

Eiendom: Gårdsnr.280 / bruksnr. 47	Adresse: Damveien 11
Ansvarlig søker: Steinar Uddu, sivilarkitekt MNAL	Arkivsaksnummer: 2021/1409
Tiltakshaver: Kristin Opem	Saksbehandler: Lina Naoroz Bråten

Indre Fosen kommune viser til søknaden din som vi mottok 16.02.2021. Søknaden gjelder rammetillatelse - bruksendring og fasadeendringer på eiendom med gårdsnummer 280 og bruksnummer 47 i Leksvik, Indre Fosen kommune. Søknaden er sendt på vegne av tiltakshaver Kristin Opem. Bygget er i dag avsatt til allmenntilgjengelig barnehage. Bygningen planlegges brukt som kombinert formål - keramikerverksted og bolig.

Du har søkt om dispensasjon fra arealformålet *allmenntilgjengelig barnehage* i Reguleringsplan for Grandehagen boligfelt av 2008. Det søkes også fravik fra energikrav i TEK17 (Byggteknisk forskrift). Dette gjelder § 14 -2 – kravet til energieffektivitet og § 14-3 minimumskrav til energieffektivitet.

Vedtak

1. Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra arealformålet *allmenntilgjengelig barnehage*, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.
2. Indre Fosen kommune gir tillatelse til fravik fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-2 Krav til energieffektivitet og § 14-3 minimumskrav til energieffektivitet slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.
3. Indre Fosen kommune gir rammetillatelse til bruksendring til kombinert formål næring/ bolig (keramikerverksted og bolig) samt fasadeendringer på gnr. 280 / bnr. 47 slik som omsøkt med følgende vilkår:
 - Før søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge erklæring om ansvarsrett for fagområde brannprosjektering.
 - En oppdatert gjennomføringsplan med fagområder må sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.
 - Samtykke fra arbeidstilsynet må foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.
 - I henhold til bestemmelse 5.3.4 i reguleringsplan for Grandehagen boligfelt av 2008 må gjerde rundt uteområdet rives ettersom barnehagedriften opphører.

Begrunnelse for dispensasjon: Dispensasjonen begrunnes med bruksendringen vil gi en delvis tilbakeføring til boligformålet i kommunedelplan for Blankbygda av 1999 samt delvis videreføring av næringsformålet i reguleringsplan for Grandehagen boligfelt av 2008.



*Fantastiske
Fosen*

Kommunen vurderer at keramikerverkstedet vil genere mindre trafikk enn ved barnehagedriften og at det er positivt at bygningen delvis tilbakeføres til boligformål, da bygningen ligger i et boligfelt.

Begrunnelse for fravik fra § 14-2 og § 14-3 i TEK17: Kommunen vurderer at bygningen vil være velfungerende til verksted/bolig selv om bygningen ikke tilfredsstiller dagens energikrav i TEK17. Kommunen legger til grunn at ansvarlig søker har gjort en vurdering av bygningens planlagte bruk og nåværende tekniske standard.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

Ansvarsretter

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaksklasse	Foretak/firma
SØK (søker)	Ansvarlig søker	1	Steinar Uddu Sivilarkitekt MNAL
PRO (prosjekterende)	Arkitekturprosjektering av bygg	1	Steinar Uddu Sivilarkitekt MNAL
UTF	Bygningsmessige arbeider	1	<i>Ikke avgjort</i>
UTF	Bygningsmessige arbeider	1	<i>Ikke avgjort</i>

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
6. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Steinar Uddu sivilarkitekt MNAL søker på vegne av tiltakshaver Kristin Opem om bruksendring og fasadeendringer på eiendom med gnr. 280 / bnr. 47 i Leksvik i Indre Fosen kommune. Det søkes om bruksendring fra formålet allmennyttig barnehage til det kombinerte formålet bolig/næring for å etablere keramikerverksted med en boligenhet. Det vil i forbindelse med bruksendringen gjøres fasadeendringer herunder å erstatte/utvide vindusåpning i yttervegg mot nord med skyvedørsfelt for å utnytte utsiktskvaliteter i kulturlandskapet og kunne etablere en utendørs arbeids- og oppholdsplass nært verkstedet.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Grandehagen boligfelt av 2008. Eiendommen er regulert til Allmennyttig barnehage.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Ekstern høring og saksgang

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og dermed kan behandles administrativt.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven

Ingen merknader.

Grunnforhold

Søk i NGUs løsmassekart viser at grunnen består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende dekke eller tynt lag over berggrunnen. Muligheten for å finne marin leire er kategorisert som stor, men som usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn.

Ettersom omsøkte tiltak ikke inkluderer terrenginngrep eller andre større byggearbeider vurderer kommunen at tiltaket ikke vil medføre en eventuell negativ effekt på områdestabiliteten.

Vurdering av dispensasjon

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

I denne konkrete saken kommer en fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen vurderer at keramikerverkstedet vil genere mindre biltrafikk enn ved barnehagedriften og at det er positivt at bygningen delvis tilbakeføres til boligformål, da bygningen ligger i et boligfelt. Kommunen vurderer at det er positivt at bygningen opprustes og at det legges til rette for det kombinerte formålet bolig/næring. En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på www.indrefosen.kommune.no .

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for

klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Lina Naoroz Bråten
Saksbehandler plan- og byggesak
Plan
lina.braaten@indrefosen.kommune.no
Tlf: 98431963

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2021/1409

Du kan også kontakte oss per post til:

*Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00*

Kopi:

Kristin Opem